



Communiqué de presse  
Paris le 27 juin 2024

## **Courbet : Un héritage fort et une stratégie d'investissement visionnaire, un objectif d'ANR cible à 10€ par action pour 2030**

### **Une vision claire inspirée par la passion et le leadership**

Depuis ses débuts à Prague après la chute du mur il y a plus de trente ans, l'équipe qui compose aujourd'hui Courbet identifie des tendances immobilières de retournement et investit dans des immeubles à restructurer et à repositionner, à l'instar de la réalisation de plusieurs centaines d'opérations dans plus de dix pays, représentant près de 2 millions de mètres carrés et 4 milliards d'euros entre 1989 et 2013. Aujourd'hui, Courbet se focalise sur l'immobilier hôtelier, investissant principalement dans des villes de renom qui sont des marques mondiales avec des opérateurs reconnus pour servir des clients identifiés. Si le groupe se concentre sur le marché français et des zones « marques » possédant une identité forte comme Cannes, Grasse, La Bourboule ou plus récemment Lourdes, il reste présent en Europe, notamment à Prague, où Courbet développe actuellement avec Accor un hôtel *Sofitel Legend*, flagship de la marque, qui n'en compte aujourd'hui que six dans le monde.

Sous l'impulsion de son fondateur Jean-François OTT, Courbet dispose d'une maîtrise et compétence significatives, d'une part, liée à son histoire en Europe centrale et orientale, et d'autre part, liée à son activité en France, en particulier autour du bassin niçois. Ces destinations, souvent mondialement connues, constituent des opportunités pour améliorer l'offre et créer de la valeur.

L'expertise et l'expérience de Jean-François OTT dans l'industrie immobilière sont marquées par un leadership visionnaire, des investissements stratégiques et des contributions significatives au développement urbain à travers l'Europe. Sa capacité à anticiper et à capitaliser sur les potentiels des différents marchés immobiliers et hôteliers a fait de lui une figure clé dans la formation du paysage immobilier européen. C'est cet héritage qui constitue l'ADN de Courbet.

### **Une équipe jeune, dynamique et talentueuse**

Aux côtés de Jean-François OTT, l'équipe de Courbet se compose de collaborateurs historiques, renforcée considérablement ces derniers mois en ayant su attirer des profils jeunes et hautement qualifiés.



À ce jour, le Conseil d'administration de Courbet se compose de 3 personnes :

- Jean-François OTT, Président et PDG
- Michael BENMOUSSA, MRICS, Directeur Général Adjoint : Michael a rejoint Jean-François OTT dès 2008, en tant qu'adjoint du Directeur Financier d'Orco Property Group. Après avoir collaboré sur de nombreux projets avec Jean-François, Michael apporte aujourd'hui son expertise dans la structuration et le financement des opérations immobilières, afin de soutenir la croissance soutenue de Courbet.
- Emmanuel BLOUIN, Administrateur : ancien banquier d'affaires chez Paribas, JP Morgan et Morgan Stanley, fondateur de Esterel Capital, expert du marché immobilier européen, Emmanuel a fait la connaissance de Jean-François OTT quand il a travaillé à l'introduction en bourse d'Orco Property Group à Prague en 2001, et a ensuite co-investi avec ORCO et Jean-François OTT dans de nombreuses situations en Europe centrale et en Allemagne.

Il va être renforcé par un quatrième siège suite à la cooptation de Brad TAYLOR en tant que Secrétaire Général/Directeur Juridique et membre au Conseil d'Administration (CA). Cette nomination, qui doit être ratifiée lors de la prochaine Assemblée Générale, représente une évolution stratégique majeure pour l'entreprise. Brad, un ancien d'Orco Property Group, apporte toute sa connaissance et son expérience du marché américain, en plus de son expertise juridique pour appréhender les complexités réglementaires du secteur immobilier et touristique.

Anna ALBELO est la Directrice Financière et Administrative de OTT Héritage, holding familiale de Jean-François OTT et actionnaire principal de Courbet.

Rebecca CHAUSSAT, Directrice de la Communication et Directrice Adjointe des Opérations chez OTT Héritage, apporte son expertise dans le secteur hôtelier à Courbet et joue un rôle clé dans la formation de l'image de l'entreprise et l'optimisation des opérations. Sa double fonction garantit que la stratégie de communication de l'entreprise est alignée avec les objectifs opérationnels des équipes sur le terrain.

Thomas DE CLERCQ, vient de rejoindre OTT Héritage en tant que Deputy CEO. Il apporte son expertise à Courbet pour assister l'entreprise dans le développement et la croissance des sociétés en portefeuille. Thomas joue un rôle clé dans la stratégie et les acquisitions, tirant parti de son expérience diversifiée dans l'hospitalité, la technologie et les institutions publiques pour impulser la dynamique de croissance et d'innovation d'OTT Héritage.

James YUSCHIK, Analyste Financier, apporte une perspective analytique essentielle pour évaluer les opportunités d'investissement et soutenir la prise de décision stratégique. Sa

Courbet SA société anonyme cotée sur Euronext Access (code : MLCOU)

58 avenue d'Iéna – 75116 Paris

[www.courbetsa.com](http://www.courbetsa.com) – [contact@courbetsa.com](mailto:contact@courbetsa.com)



capacité à analyser les tendances du marché et la performance financière soutiendra les ambitions de croissance de Courbet.

Laure GUILLEMIN, rejoint Courbet en tant qu'Asset Manager. Elle est chargée de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs de valorisation des actifs par les travaux d'amélioration ou d'expansion et les partenariats de gestion avec les hôteliers.

Paul MARTINIER, renforce Courbet en tant qu'Analyste Hôtelier et Immobilier. Paul est chargé d'analyser les opportunités d'investissement, suivre les nouveaux projets du groupe et, optimiser le rythme d'exécution des investissements.

Lilian DI FRUSCIA, Assistant Administratif et Financier, joue un rôle crucial dans le soutien des opérations financières et la gestion des tâches administratives quotidiennes. Sa fonction assure l'efficacité et l'organisation au sein de l'équipe administrative et financière.

Angélique CORONA, Trésorière, assure la gestion efficace de la trésorerie et de la liquidité de Courbet. Son expertise est là pour optimiser les flux de trésorerie, gérer les risques financiers et soutenir les initiatives stratégiques de l'entreprise.

Ces femmes et ces hommes qui composent maintenant l'équipe de management de Courbet permettent de renforcer le leadership de la structure et sont le signe de l'accélération de la croissance du groupe qui compte déjà plus de 150 salariés dont le nombre, en raison des ouvertures d'hôtels à venir, va doubler d'ici 2026.

### **Stratégie d'investissement et expansion géographique**

Courbet est convaincu de l'importance d'investir dans des villes marques. Grâce à ses dirigeants, Courbet possède un instinct pour se positionner dans des destinations clés avec des marqueurs différenciants puissants. A Prague, le Pont Charles est l'une des attractions touristiques les plus populaires de la ville. Il est emprunté par des dizaines de milliers de touristes chaque jour qui marchent face à la façade de l'hôtel Mozart qui devient alors une vitrine, un espace publicitaire unique telle une publicité diffusée sur CNN pendant plusieurs dizaines d'années. A ce jour, l'hôtel Mozart à Prague est sans nul doute le plus gros actif de Courbet (6 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, et bientôt un total de 7 200 m<sup>2</sup> après les rénovations qui s'achèveront en 2026). Cet emblématique bâtiment est aujourd'hui valorisé à 53 millions d'euros.



Prague est une ville que Jean-François OTT connaît parfaitement pour y avoir mené plus de 200 projets et y avoir obtenu autant de permis de construire. Prague, c'est le centre de l'Europe, une carte postale apaisée, avec des prix très attractifs pour le tourisme américain et asiatique. Prague est LA ville qui va connaître la même croissance des prix et du RevPAR que Madrid et Rome, villes qui ont doublé et triplé après l'ouverture de nouveaux établissements rénovés. Avec le contrat de management (HMA sur 30 ans) avec Accor signé en mars 2024, The Mozart Prague deviendra The Mozart Sofitel Legend en 2026, suite à un programme de rénovation de 20 millions d'euros, qui permettra à l'établissement d'atteindre une valorisation de 90 à 100 millions d'euros en 2027. Cette seule opération devrait doubler l'Actif Net Réévalué (ANR) de Courbet, de 3,4 euros par action aujourd'hui à 7 euros en 2027.

En France, Courbet revitalise et redynamise de nombreuses propriétés sur des villes marques, soulignant son rôle dans la revalorisation des destinations touristiques et du patrimoine français, comme récemment à Cannes où Courbet a signé un partenariat avec Louvre Hotels, deuxième acteur mondial de l'hôtellerie, afin de transformer l'ancien hôtel de l'aéroport Cannes Mandelieu – situé dans un écrin de verdure en plein cœur de Cannes – en un Kyriad flambant neuf, aujourd'hui valorisé 9 M€ (10 000 m<sup>2</sup>, dont 1 500 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un potentiel supplémentaire de 1 500 m<sup>2</sup>). Parallèlement, Courbet a également annoncé la signature avec Louvre Hotels d'un hôtel d'application au sein d'un hostel de la marque Hosho, qui verra le jour en 2025 au sein de son actif Campus international de Cannes valorisé pour le moment 6 millions d'euros (11 000 m<sup>2</sup>, dont 6 200 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un potentiel supplémentaire de 5 500 m<sup>2</sup>). A Cannes, conformément à son ADN, Courbet a acquis de l'immobilier (ou des droits immobiliers) avec un fort potentiel de retournement. Cannes est une ville marque qui compte 50 événements par an qui s'étalent sur 300 jours. La ville attire tous les ans davantage de résidents et de visiteurs, et malgré son statut de ville marque de luxe, Courbet s'engage et s'associe également à des marques hôtelières accessibles pour la clientèle non-luxe qui vient en vacances mais surtout qui travaille sur les salons tout au long de l'année. Par le Campus International de Cannes, Courbet s'investit dans l'éducation, avec de nombreuses universités privées qui veulent s'y installer, dont beaucoup de mexicains et américains. Dans cette zone, la demande en écoles internationales est insatisfaite car il n'en existe pour le moment qu'une seule à Sophia Antipolis. Alors que la demande est là, l'offre, quant à elle, n'est pas adaptée.

Courbet s'engage dans des villes "marques" présentant un fort potentiel spécifique, une histoire forte et une clientèle évidente, comme à Lourdes, qui attire 3 millions de pèlerins chaque année sur les 1,4 milliards de catholiques dans le monde. Après le rachat d'un premier hôtel de 180 chambres et 8 000 m<sup>2</sup> de surface plancher – l'Hôtel Christ Roi - Courbet envisage d'y acquérir une dizaine d'hôtels et d'y installer des marques, aujourd'hui absentes,



d'opérateurs hôteliers d'envergure internationale, avec comme objectif de doubler le revenu par chambre disponible (RevPAR).

Cette logique s'applique à d'autres villes comme La Bourboule, mondialement reconnue pour le traitement de l'asthme et des maladies de peau, où Courbet a lancé un développement hôtelier et para hôtelier en plusieurs phases suite à l'acquisition en 2022 des hôtels Grand Médicis et Charlet qui sont valorisés 4,7 M€. Aujourd'hui, à Lourdes ou à la Bourboule, il n'y a ni hôtel de marque, ni offre hôtelière haut de gamme. Il faut ainsi développer une offre complète sur ces marchés à fort potentiel, du 2 au 5 étoiles, avec de belles marques hôtelières, transformant ces actifs en produits neufs et/ou rénovés à destination de toutes les clientèles, recette de Courbet pour augmenter les prix et le retour sur investissement.

Lourdes, comme chacune des villes où Courbet s'implante, à l'image de Cannes ou La Bourboule, bénéficie d'un maire et d'élus locaux dynamiques qui mobilisent et investissent des fonds publics et des subventions pour revitaliser leur territoire et ainsi créer une dynamique de renouveau. Pour eux, s'associer à un investisseur privé comme Courbet permet d'accélérer cet élan. Cette même dynamique a motivé Jean-François OTT à Prague, Varsovie ou Berlin, où une « *special sis*<sup>1</sup> », comme l'adhésion à l'UE et à l'OTAN dans les années 1990 et 2000, était nécessaire pour initier un tel mouvement de développement immobilier. Ces nouveaux hôtels, ces nouveaux immeubles, créent de l'attractivité, attirent de nouveaux clients et génèrent de la valeur pour les actionnaires de Courbet, qui est un allié des élus et des collectivités territoriales, animés et mobilisés à la revitalisation de leurs territoires.

Pour financer et compenser ses investissements de plus long terme, Courbet réalise aussi, dans ces mêmes villes marques, des opérations rapides de promotion de moindre envergure, de court terme, qui permettent à la fois d'assurer un TRI<sup>2</sup> de plus de 30% à faible risque, et de garantir des profits de court terme.

Sur l'ensemble de ces territoires, véritables villes-marchés, le volume de clientèle est inépuisable :

- Les salons cannois accueillent chaque année plus de visiteurs ;
- 10% des Français souffrent de l'asthme, soit plus de sept millions de personnes, rien qu'en France ;
- Le monde compte 1,4 milliards de catholiques.

---

<sup>1</sup> Situation spéciale

<sup>2</sup> Taux de rendement interne



Ces réserves de visiteurs des villes dans lesquelles Courbet investit témoignent de la stratégie d'investissement de Courbet, orientée par des géographies à fort potentiel de marché.

Le choix des grands groupes hôteliers de devenir « asset light » présente des opportunités uniques d'investissements. En effet, le grand remplacement qui touche actuellement l'hôtellerie familiale de 3<sup>ème</sup> génération crée des opportunités pour Courbet, dont les équipes sont capables de transformer les actifs, de réaliser des travaux et d'y amener une grande marque hôtelière pour en assurer la gestion. La conviction de Courbet est que la place des marques hôtelières va doubler dans ce grand changement dans les années à venir.

Emplacement	Actif	Valorisation (Fonds propres, en millions d'euros)
Prague	Mozart Hotel (Sofitel Legend)	21
Cannes	Hollywood Hotel (Kyriad)	9
	Campus International (Hosho)	6
La Bourboule	Grand Medicis Hotel	4
	Charlet Hostel	0,7
Mougins + Cannes	Villa Lou Polbaire et appartement République	0,7
Chevenoz	Promotion immobilière	0,5
Lourdes	Hotel Christ Roi	2
<b>Total</b>	<b>9 actifs</b>	<b>43,9</b>

Être actionnaire de Courbet, c'est être propriétaire d'immeubles et d'hôtels acquis audacieusement à des prix raisonnables dans les meilleurs emplacements. Ces emplacements sont toujours des villes où l'équipe Courbet identifie ce même potentiel de retournement, de création de valeur, celui-là même identifié par Jean-François OTT à Prague, Varsovie ou Berlin après la chute du mur, ayant toujours pour maître mot d'être utile, par exemple aux saisonniers en leur proposant des lits dans des villes saisonnières en pénurie de logements ou aux parents accompagnant leurs enfants en cure thermale sur une période prolongée.

Les prix d'acquisition au mètre carré du portefeuille de Courbet sont très attractifs, comme ils l'étaient à Prague dans les années 90. Depuis, les prix de Prague ou de Berlin ont été multipliés par 20 ! Avec un ANR à 44 millions, l'ANR par action de Courbet est aujourd'hui de 3,4 euros.



Avec plus de 25 000 m<sup>2</sup> de surface plancher, le prix moyen du mètre carré en portefeuille est inférieur à 2 200 € par mètre carré, prix bien inférieur à la majorité des acteurs du secteur, qui investissent principalement dans les grandes métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille), pour des prix au mètre carré avoisinant ou dépassant les 10 000 € par mètre carré.

### **Une vision financière audacieuse**

OTT Héritage, actionnaire majoritaire de Courbet, envisage de convertir la totalité de son compte courant d'environ 20 millions d'euros pour moitié en actions à 3,4 euros et pour moitié en obligations remboursables en actions (ORA) portant un taux de 5% et convertibles à 4 euros.

Courbet donne à ses actionnaires l'opportunité de participer à d'importants développements immobiliers et hôteliers, similaires à ceux réalisés à Prague ou Berlin dans les années 1990 et 2000, grâce à des prix d'entrée attractifs, dans des villes marques, avec une vision stratégique de développement. En conservant cette dynamique, la société a pour objectif d'atteindre un ANR à 10 euros par action d'ici 2030. Cette ambition se fonde sur ses actifs déjà acquis, sa solide expérience d'investissement et sa capacité à générer des partenariats clés uniques et sur-mesure pour chacun des actifs et des lieux.

Une distinction majeure avec Orco Property Group, groupe fondé par Jean-François OTT en 1990, réside dans le fait que Courbet ne gère pas directement les hôtels mais collabore avec de grands opérateurs hôteliers tels qu'Accor, IHG, Louvre Hôtels, Marriott ou Hilton. Courbet croit que les grandes marques hôtelières, tout comme les marques prestigieuses de voitures et de vêtements, capables de couvrir depuis l'entrée de gamme jeune et branchée jusqu'au luxe, captent une meilleure élasticité des prix et engendrent des marges supérieures. Cela s'applique à ses immeubles et est donc bénéfique pour ses actionnaires. Les partenariats déjà signés avec de grands opérateurs hôteliers démontrent déjà leur confiance envers la société.

Pour Courbet, la tendance est la même dans la restauration, c'est pourquoi les équipes discutent déjà de partenariats avec des groupes de renommée mondiale qui sont devenus des marques reconnues telles que Zuma, Giraudi group, Paris Society ou encore Rikas Group. Courbet est convaincu que ce sont ces acteurs qui possèdent les clés pour accroître les résultats opérationnels du F&B des actifs hôteliers en portefeuille.

En effet, Courbet est d'abord une société d'investissement dans l'immobilier, visant à préserver le patrimoine, à le rénover, le faire revivre. Sa stratégie est d'acquérir des établissements à fort potentiel de développement et d'en confier la gestion managériale ou la franchise à un partenaire identifié, choisi, reconnu et en parfaite harmonie avec l'actif et

Courbet SA société anonyme cotée sur Euronext Access (code : MLCOU)

58 avenue d'Iéna – 75116 Paris

[www.courbetsa.com](http://www.courbetsa.com) – [contact@courbetsa.com](mailto:contact@courbetsa.com)



son histoire. Courbet est un chasseur de trésors et d'opportunités, c'est son ADN, transmis par ses dirigeants depuis 1990.

Courbet réussit à faire, par son efficacité, son expérience et son adaptabilité à des situations complexes, ce que les géants de l'immobilier ont plus de mal à réaliser : acquérir pour quelques centaines d'euros par mètre carré des immeubles en ruine à restructurer, les revitaliser avec une vision novatrice et après avoir exécuté des travaux conséquents, d'y installer un opérateur et sa marque de renom. Ainsi Courbet transforme ces opportunités, ces actifs de retournement parfois en « *distress* », en actifs stables de qualité institutionnelle qui par leur cash-flow changent de catégorie et créent beaucoup de valeur.

Courbet est une société cotée, ce qui permet aux particuliers qui partagent la vision de ses dirigeants, de participer à leurs côtés à la sauvegarde d'un patrimoine, la réhabilitation d'un immeuble historique ou le renouveau d'un bâtiment qui s'inscrit dans une dynamique environnementale et locale. Courbet combine ainsi une politique d'investissement judicieuse et opportuniste avec un engagement envers la revitalisation et la redynamisation des territoires. Ses rénovations sont par nature écologiques et démontrent sa responsabilité sociale et sociétale. La stratégie de Courbet est de s'appuyer sur un investissement dans l'immobilier pour faire un investissement dans la richesse culturelle de la France et de l'Europe car, pour les dirigeants de Courbet, c'est cette histoire qui est durable.

Étape majeure de son développement actuel, Courbet vise un changement de marchés afin de sortir de la cotation fixe Euronext Access à la cotation continue. La Société souhaite distribuer des dividendes à ses actionnaires dès 2027.

### Contact Presse

Rebecca Chaussat – r.chaussat@courbetsa.com

### **À propos de Courbet :**

Courbet, société cotée dans le secteur du développement immobilier et de la gestion d'actifs immobiliers et hôteliers, se distingue par son engagement stratégique en faveur de l'investissement à long terme, entre 5 et 10 ans, principalement axé sur le secteur de l'hébergement touristique. Spécialisée dans la rénovation et le repositionnement d'actifs, Courbet réalise ses investissements soit directement, soit par le biais de partenariats stratégiques. La mission de l'entreprise est la revalorisation des destinations touristiques et du patrimoine français, ce qui contribue ainsi activement à l'économie touristique nationale.

Actionnaire majoritaire, OTT Héritage, dirigée par Jean-François OTT, permet à Courbet de bénéficier d'une expertise reconnue et d'une *success story* illustrée par plus de 4 milliards

Courbet SA société anonyme cotée sur Euronext Access (code : MLCOU)

58 avenue d'Iéna – 75116 Paris

[www.courbetsa.com](http://www.courbetsa.com) – contact@courbetsa.com





d'euros d'opérations immobilières à travers l'Europe. Cette richesse d'expériences, cette capacité à faire, cette volonté de bâtir ou rebâtir mieux, durablement et surtout pour des clients identifiés est la stratégie d'investissement et de gestion de la société Courbet qui lui permet d'identifier, d'acquérir et de capitaliser sur des opportunités de marché audacieuses.

Cotée sur Euronext Access (ISIN : FR0004998318 – MLCOU), Courbet se présente comme un investissement attractif pour ceux qui cherchent à s'engager dans le secteur immobilier avec une entreprise qui adopte une approche durable et rentable. La transparence financière et une gouvernance solide sont au cœur de l'engagement de Courbet envers ses investisseurs et partenaires.